

DÉPARTEMENT DE LOIRE – ATLANTIQUE  
**COMMUNE DE SAINT-JULIEN DE CONCELLES**

**RÉVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIÈCE N° 1**

---

**RAPPORT DE  
PRÉSENTATION**

**-TOME 1-**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal

**en date du 18 février 2014**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



**S**  
**P**  
**1**  
**2**  
**3**  
**4**

# SOMMAIRE

Le territoire de la commune de St-Julien de Concelles est concernée par plusieurs Sites d'Intérêt Communautaire ou Zone de Protection Spéciale sur la vallée de la Loire et le marais de Goulaine. Cette sensibilité environnementale et l'impact qu'est susceptible d'avoir le plan sur l'environnement justifie la conduite d'une évaluation environnementale. En conséquence, le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

<b>PRÉAMBULE</b> .....	5
<b>VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL</b> .....	27
<u>1.1- Situation géographique, historique et administrative</u> .....	29
<u>1.2- Analyse démographique</u> .....	39
<u>1.3- Situation du logement</u> .....	47
<u>1.4- Analyse socio-économique</u> .....	57
<u>1.5- Équipements et vie locale</u> .....	75
<b>VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	93
<u>2.1- Environnement physique et biologique</u> .....	95
<u>2.2- Ressources naturelles et leur gestion</u> .....	121
<u>2.3- Pollution et nuisances</u> .....	125
<u>2.4- Risques majeurs</u> .....	131
<u>2.5- Transports et déplacements</u> .....	139
<u>2.6- Contexte paysager</u> .....	151
<u>2.7- Contexte architectural et urbain</u> .....	161
<u>2.8 Patrimoine architectural et archéologique</u> .....	181

<b>VOLET 3 - INDICATEURS À ELABORER POUR LA REALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....</b>	<b>191</b>
<b>VOLET 4 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....</b>	<b>195</b>
<u>4.1- Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</u>	199
<u>4.2- Justifications de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.....</u>	221
<u>4.3 - Exposé des motifs des changements apportés par rapport au Plan d'Occupation des Sols.....</u>	287
<u>4.4 - Compatibilité du P.L.U. avec les documents de portée supérieure.....</u>	307
<u>4.5 - Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....</u>	317
<b>VOLET 5 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU P.L.U.....</b>	<b>321</b>
<u>5.1 Articulation du P.L.U. avec les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement.....</u>	323
<u>5.2- Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures compensatoires.....</u>	325
<u>5.3- Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du plan sur l'environnement.....</u>	401
<u>5.4 - Résumé non technique.....</u>	407

# PRÉAMBULE

## LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

### LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

#### LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

#### ...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE 1 & 2 »**

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.

Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.

Ces objectifs ont été concrétisés au travers de la loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle 2 »), qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés en insistant sur l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, une meilleure répartition des emplois, de l'habitat et des équipements, la réduction des émissions de GES et la préservation/restauration des continuités écologiques.

**LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

**LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE**

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par les lois « Grenelle » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources</li> <li>◆ Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales</li> <li>◆ Rationaliser la demande de déplacement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Gérer le sol de façon économe</li> <li>◆ Réduire les émissions de gaz à effet de serre</li> <li>◆ Réduire la consommation d'énergie</li> <li>◆ Economiser les ressources fossiles</li> <li>◆ Protéger les milieux naturels et le paysage</li> <li>◆ Prendre en compte la salubrité et la sécurité</li> <li>◆ Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques</li> </ul>

## LE PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

Un document d'urbanisme doit :

◆ **Assurer l'équilibre entre développement et protection**

De cet objectif découlent deux orientations :

- privilégier l'urbanisation organisée et éviter l'étalement urbain anarchique,
- organiser le développement de l'espace rural.

◆ **Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**

Le diversité des fonctions urbaines implique la fin du caractère monofonctionnel de certains quartiers. Les différentes fonctions du bourg doivent être pensées à l'échelle de l'organisation générale de la commune, mais aussi au sein de chaque quartier pour garantir une qualité de vie homogène.

La mixité sociale dans l'habitat implique des règles permettant une offre diversifiée de logements. Il s'agit donc de répondre aux besoins sans discrimination : population étudiante, personnes âgées...

◆ **Prendre en compte l'environnement**

Cet objectif implique une utilisation économe de l'espace, une maîtrise de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la sauvegarde du patrimoine urbain, la prise en compte des risques et des nuisances.

L'action des communes en matière d'urbanisme doit par ailleurs contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement.

**LES DOCUMENTS DE  
PORTÉE SUPÉRIEURE  
AU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme soumet le Plan Local d'Urbanisme à une obligation de compatibilité avec les orientations définies dans le cadre de documents de portée supérieure couvrant le territoire communal. La mise en compatibilité doit intervenir dans les 3 ans suivant l'entrée en application de ces documents.

Sur la commune de St-Julien de Concelles, ces documents de portée supérieure sont :

**LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE**

La commune est soumise aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne dont la révision a été approuvée le 15 octobre 2009 pour couvrir la période 2010-2015.

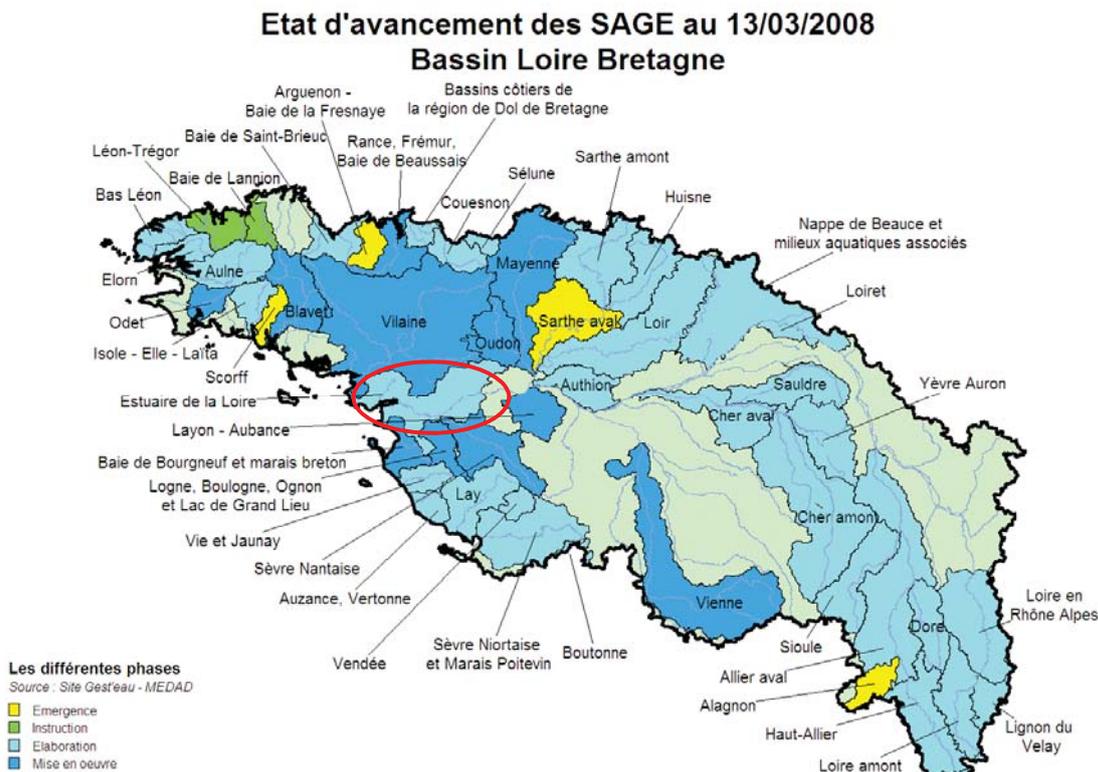
Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau à l'échelle de l'ensemble du bassin de la Loire. Selon les prescriptions de la loi sur l'eau, le PLU doit tenir compte des dispositions de ce schéma.

Ce nouveau SDAGE Loire-Bretagne exprime de nouvelles orientations fondamentales:

- repenser les aménagements des cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- **préserver les zones humides et la biodiversité,**
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- **crues et inondations,**
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Il a ainsi l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

*Cf. page ci-contre pour carte du bassin versant Loire-Bretagne*



## LE SAGE DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

Avec le SDAGE, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est le deuxième outil réglementaire de planification mis en place par la loi sur l'eau de 1992 pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée de la ressource en eau. Élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE), le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur une unité hydrographique cohérente : le bassin versant.

La superficie totale du SAGE de l'Estuaire de la Loire est de 3844km<sup>2</sup>.

Son périmètre comprend pour partie les départements de la Loire-Atlantique (44), du Maine et Loire (49) et du Morbihan (56). Le département de la Loire-Atlantique représente à lui seul 89,5% de la superficie totale du SAGE tandis que les départements du Maine-et-Loire et du Morbihan ne participent respectivement que pour 10 et 0,5%

L'axe du fleuve Loire pris en compte dans le périmètre du SAGE débute dans sa partie amont à Anetz, limite de la marée dynamique. La zone côtière incluse dans le périmètre du SAGE, s'étend de part et d'autre de l'embouchure. Elle est limitée au nord par la pointe du Catselli (commune Piriac-sur-Mer) et au sud

par la pointe de St-Gildas (commune de Préfailles).  
La limite septentrionale du SAGE est située pour sa partie nord-est sur la commune de la Poueze (département du Maine-et-Loire) et pour sa partie nord-ouest sur la commune de Férel (département du Morbihan). La partie méridionale est limitée par la commune de Touvois (département de la Loire-Atlantique).

**Périmètre du SAGE de l'estuaire de la Loire et sous-bassins versants**



Source principale : [www.sage-estuaire-loire.org](http://www.sage-estuaire-loire.org)

**Le sous-bassin versant de la Goulaine**

Marais d'eau douce de 1 500 hectares constitué de 1 700 parcelles appartenant à près de 1 300 propriétaires, le marais de Goulaine repose sur une dépression naturelle. Cet espace artificiel a été aménagé à partir du XVII<sup>e</sup> siècle pour exploiter les roselières et les prairies humides, mais les ouvrages hydrauliques qui permettent le contrôle des niveaux selon les saisons et les besoins datent, eux, du XIX<sup>e</sup> siècle. Il faut d'ailleurs noter que la construction de ces ouvrages et de la digue de la Divatte a mis fin à l'activité des ports du marais qui ne disposaient plus de l'accès à la Loire. Relié à la Loire par le canal de Goulaine, le marais de Goulaine offre une grande diversité de milieux – douves et canaux, prairies inondables, roselières, boisements, prairies bocagères – et un étonnant contraste paysager avec les vignes et les tenues maraîchères environnantes. Cela lui permet d'accueillir de très nombreuses espèces d'oiseaux, de poissons, de batraciens, de papillons, de libellules, de reptiles, de mammifères, d'insectes aquatiques... Il abrite aussi une frayère naturelle à brochets de grande valeur. À ce titre, il est aujourd'hui classé national pour ses paysages et

Natura 2000.

### **Les enjeux du sous-bassin de la Goulaine**

En toute logique, les principaux enjeux sur ce vaste territoire concernent la gestion de la zone humide. Avec la spécificité d'un fort développement urbain sur les communes riveraines et de la présence aux abords immédiats d'importantes activités agricoles. Il s'agit donc en priorité de :

- ◆ Conforter la gestion hydraulique des marais et les préserver.
- ◆ Restaurer et entretenir les cours d'eau.
- ◆ Assurer la transparence migratoire des ouvrages.
- ◆ Réduire les phénomènes d'eutrophisation liée à la pollution diffuse en amont.
- ◆ Expérimenter la limitation des ruissellements.
- ◆ Surveiller l'impact des ouvrages d'épuration.

### **État d'avancement du SAGE**

La mise en œuvre du SAGE a été prescrite par arrêté en date du 9 septembre 2009.

## **LE SCOT DU PAYS DU VIGNOLE NANTAIS**

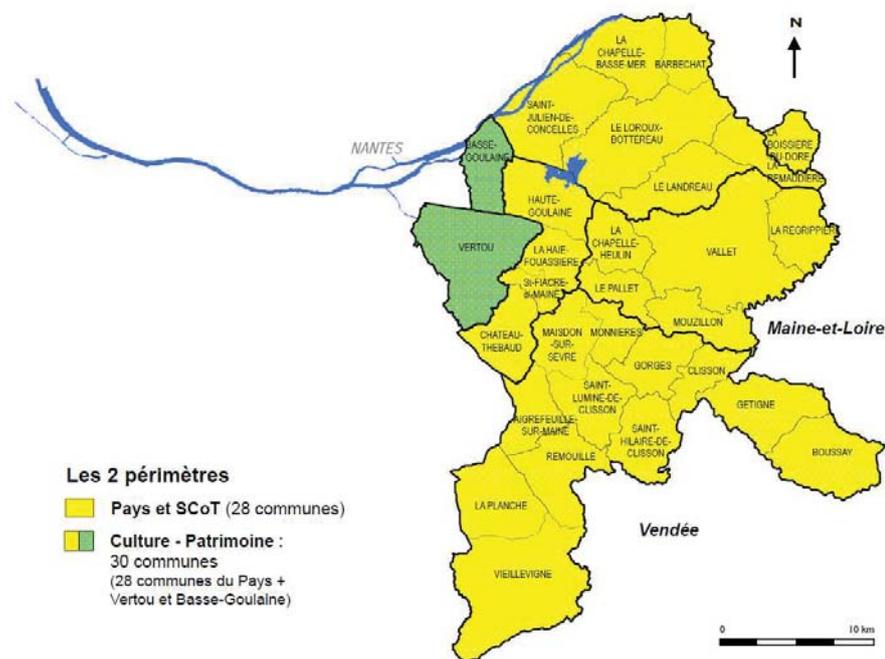
Créé par la loi SRU, le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver notamment un équilibre entre zones urbaines, zones économiques, secteurs à vocation touristique, à vocation agricole et milieux naturels.

La commune de Saint-Julien de Concelles est intégrée au SCOT du Pays du Vignoble Nantais dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 2006. Ce périmètre a été modifié par l'arrêté préfectoral du 26 octobre 20011.

Le périmètre de ce SCOT intègre désormais 28 communes et 4 communautés de communes :

- Communauté de communes de la Vallée de Clisson,
- Communauté de communes de Vallet,
- Communauté de communes Loire-Divatte,
- Communauté de communes Sèvre, Maine et Goulaine.

Le territoire du Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais



**Les 2 périmètres**  
 ■ Pays et SCOT (28 communes)  
 ■ Culture - Patrimoine : 30 communes (28 communes du Pays + Vertou et Basse-Goulaine)

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais a été approuvé le 11 février 2008.

Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime les orientations générales de développement et de valorisation du territoire, orientations dont l'application est garantie par le Document d'Orientations Générales qui constitue le document prescriptif du SCOT avec lequel le P.L.U. de la commune de Saint-Julien de Concelles doit être compatible.

Ce DOG se construit autour de 7 orientations :

◆ **Orientations pour un territoire d'équilibre**

Un territoire d'équilibre, c'est un territoire qui souhaite préserver son identité basée sur la vitalité de son agriculture et la richesse de ses espaces naturels, mais qui sait aussi accueillir de la meilleure manière les entreprises et les nouveaux habitants.

A cet effet, le DOG identifie la nécessité de conserver une coupure entre le territoire du SCOT et l'agglomération nantaise notamment sur le territoire de St-Julien de Concelles (zone aussi continue que possible de 200 mètres par rapport aux limites de la Communauté urbaine de Nantes).

Le SCOT préconise par ailleurs une diminution significative de la consommation d'espaces s'appuyant notamment sur une surface moyenne par logement différenciée selon la capacité d'accueil de la commune, pour assurer la pérennité des espaces naturels et agricoles.

L'objectif à l'échelle du SCOT doit permettre d'atteindre la création de 20000 logements nouveaux d'ici 2025, répartis de manière équilibrée et cohérente sur le territoire. A cet effet, la commune de Saint-Julien de Concelles est identifiée comme une « ville à capacité d'accueil importante ».

#### ◆ **Orientations pour un territoire se structurant à partir de ces espaces naturels**

L'attractivité du territoire du SCoT tient en grande partie à sa richesse écologique, marquée notamment par trois zones humides d'intérêt majeur : le val de Loire, le lac de Grand-Lieu et le marais de Goulaine. A ces trois espaces naturels emblématiques, s'ajoute tout un chevelu de vallées qui forment autant de corridors écologiques. Il convient de préserver leur continuité et leurs connexions.

S'appuyant sur les orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, le SCOT prend en compte les différents éléments de la trame verte dont certains éléments concernent directement le territoire de St-Julien de Concelles :

- la vallée de la Loire et ses abords,
- le marais de Goulaine,

Dans ces secteurs, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité.

En matière de corridors écologiques, sont identifiés sur la commune de St-Julien de Concelles :

- les marais de Goulaine et la vallée de la Loire, « corridors écologiques majeurs, flux génétiques et de population potentiellement importants »
- la boire de la Roche (canal des Bardets), « corridor écologique majeur dégradé à restaurer et/ou mettre en valeur ».

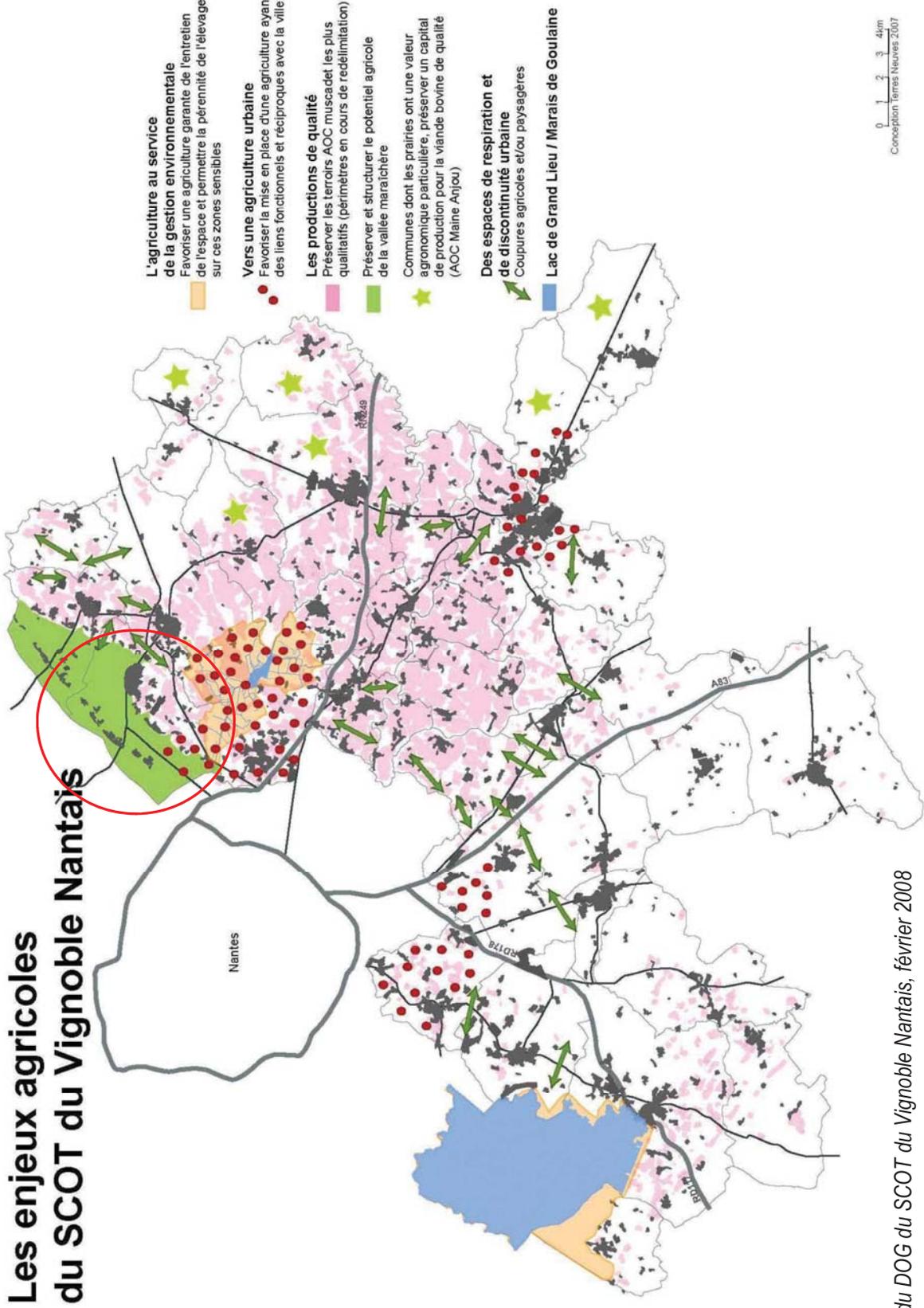
Une protection et un entretien des haies bocagères et boisements remarquables est par ailleurs préconisée tout comme la valorisation du bâti communal d'intérêt.

#### ◆ **Orientations pour un territoire valorisant son agriculture**

Le SCOT définit un ensemble de mesures destinées à protéger cette activité à forte valeur identitaire et présentant de réels effets de synergie économique à l'échelon local :

- privilégier, au travers des documents d'urbanisme, des espaces agricoles homogènes pour la viabilité des entreprises agricoles,
- adopter une gestion optimale des extensions urbaines pour prendre en compte la pression exercée sur le foncier agricole,
- stopper le mitage urbain et périurbain,
- encourager le maintien des sièges agricoles,
- protéger particulièrement les abords des bâtiments agricoles en zone A, sous la forme d'espaces-tampons,
- encadrer la création de logements de fonction en s'assurant notamment que toutes les solutions afin d'utiliser

# Les enjeux agricoles du SCOT du Vignoble Nantais



0 1 2 3 4km  
Conception Terres Neuves 2007

Extrait du DOG du SCOT du Vignoble Nantais, février 2008

le bâti préexistant ont été examinées.  
A l'échelle du territoire de Saint-Julien, l'ensemble des composantes de l'activité agricole (viticulture, maraîchage, élevage...) doit faire l'objet d'une prise en compte au sein du document d'urbanisme qui doit tenir compte des spécificités liées à chaque activité. Ainsi, afin de prendre en compte l'intégration paysagère et environnementale des grands abris plastiques, le Guide technique pour l'accompagnement des grands abris plastiques doit être respecté dans le cadre de nouvelles constructions.

◆ **Orientations pour un territoire favorisant un urbanisme durable et diversifié**

Les besoins en logements (20000 logements d'ici 2025) doivent être distribués entre les communes de manière équilibrée en fonction de leur capacité d'accueil.

En qualité de ville de classe A (commune a forte capacité d'accueil), les objectifs fixés pour Saint-Julien de Concelles sont les suivants :

Communes	Objectifs à rechercher				Objectifs à atteindre			Objectif à rechercher
	Logements estimés en 2006 <sup>11</sup>	Besoins en logements	Logements supplémentaires 2007-2027	Objectif intermédiaire à 2017	Besoins logements aidés	Logements aidés supplémentaires 2007-2027	Objectif intermédiaire à 2017	Consommation foncière moyenne (sur l'ensemble de la commune) par logement
St Julien-de-Concelles	2561		934	467		187	93	500 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, la commune a pour objectif d'atteindre un pourcentage minimum de 20% de logements aidés dans la production neuve.

Ces projets de développement à vocation d'habitat doivent apporter toutes les garanties permettant d'assurer une gestion économe de l'espace :

- en favorisant le développement de la « ville sur la ville »,
- en favorisant le développement en continuité du bâti existant,
- en privilégiant la densification des villages et hameaux afin de limiter leurs extensions,
- en encourageant une baisse de la consommation foncière destinée à l'habitat,
- en favorisant l'émergence de formes urbaines et villageoises diversifiées et de qualité.

*NB : le SCOT du Pays du Vignoble Nantais en cours de révision intègre de nouvelles orientations en matière d'habitat pour la commune de St-Julien, qu'il conviendrait d'intégrer dès à présent pour assurer la compatibilité du P.L.U. communal au futur SCOT :*

- obligation de réaliser au moins 30% de la production neuve à l'intérieur de l'enveloppe bâtie,
- la production de logements en extension ne devra pas dépasser 26 ha (au-delà de l'enveloppe urbaine),
- pour les opérations en extension, la densité minimale requise est de 20 logts/ha.

◆ **Orientations pour un territoire maîtrisant ses déplacements**

Ceci passe d'abord par une amélioration des conditions de desserte du territoire notamment au travers de projets routiers parmi lesquels le maintien d'un franchissement de Loire sécurisée entre St-Julien de Concelles et la Chapelle Basse-Mer.

Cela passe également par un confortement de la desserte en transports collectifs notamment vers Nantes (lignes express de cars entre St-Julien et l'agglomération nantaise) et l'encouragement à un usage accru des modes doux de déplacements par des aménagements spécifiques adaptés.

◆ **Orientations pour un territoire optimisant son potentiel économique**

A l'échelle de la commune de St-Julien de Concelles, l'activité doit s'envisager dans le cadre de parcs secondaires d'industrie légère ou artisanale et de parcs d'activité de proximité dont la proximité avec les zones urbaines sera favorisée tout en veillant à la gestion des risques et nuisances susceptibles d'être générés par les activités. Une maîtrise de la qualité dans l'aménagement de ces secteurs doit être recherchée.

L'offre commerciale de proximité doit être renforcée notamment dans les bourgs et l'activité touristique doit permettre de compléter le développement économique du territoire.

◆ **Orientations pour un territoire optimisant ses ressources naturelles et se préservant des risques**

A la diversité des espaces naturels et paysagers du territoire répond une large variété de ressources naturelles, encore partiellement valorisées.

Dans ce cadre et dans la double volonté d'une meilleure maîtrise des ressources naturelles et d'une mise en valeur économique durable de celles-ci, les modalités du développement urbain du territoire et notamment les projets d'équipements publics s'inspireront d'une démarche HQE.

Concernant les risques, le principe « la bonne activité au bon endroit » prend tout son sens.

A propos du risque inondation, on veillera à ne pas aggraver la situation actuelle et à limiter l'impact de l'eau de ruissellement.

Pour les risques et nuisances liées aux activités, on veillera à bien dissocier, dans l'espace, les zones d'habitat et les activités. Quand il n'y a pas de risque de santé publique ou de perturbation pour le cadre de vie des habitants, c'est au contraire la mixité qui sera recherchée.

Par délibération du 12 décembre 2011, il a été décidé d'engager la révision du SCOT. Celle-ci a notamment pour objet :

- d'intégrer les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II),
- de tenir compte de la modification du périmètre du Schéma de

- Cohérence Territoriale,
- de définir une stratégie pour le développement économique et l'aménagement commercial,
  - de réinterroger la problématique « transport »,
  - d'adapter le volet « environnemental et cadre de vie » aux nouvelles exigences réglementaires et au contexte agri/viticole local.

### LA DIRECTIVE TERRITORIALE ESTUAIRE DE LA LOIRE

L'estuaire de la Loire a été choisi dès 1996 pour faire partie des 5 premières Directives Territoriale d'Aménagement (DTA) expérimentales dont le processus a été engagé en application de l'article 4 de la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les territoires autour de l'Estuaire de la Loire ont été retenus en raison des enjeux importants qu'ils comportent, concernant en particulier les équilibres à maintenir entre développement économique et valorisation de l'environnement, dans une perspective de développement durable.

### Aire d'étude de la D.T.A. de l'estuaire de la Loire



Après une première phase d'études et de concertation, l'élaboration proprement dite de la DTA de l'estuaire de la Loire s'est engagée en 2000, en application du mandat interministériel du 1er juillet 1999, adressé au préfet de Région.

Le travail concerté a débouché sur un premier avant-projet en février 2002, soumis à la consultation des différents partenaires. Ce document, amendé en fonction des observations émises, a été transmis aux trois ministères concernés en mai 2002.

L'avant-projet de DTA a été soumis aux administrations centrales et amendé en fonction de leurs observations. Après validation à ce niveau national, le document a été soumis à l'avis des partenaires associés à la DTA au niveau local, sous forme d'un "projet de DTA de l'Estuaire de la Loire". Le projet a fait également l'objet d'une enquête publique ainsi que d'une consultation de la conférence régionale d'aménagement et de développement du territoire.

La directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire a été approuvée par décret du 17 juillet 2006.

La DTA de l'estuaire de la Loire comporte quatre orientations fondamentales :

- ◆ le renforcement du bi-pôle Nantes/Saint-Nazaire, avec en particulier le développement des secteurs stratégiques, l'amélioration des liaisons de transport et une urbanisation mieux réfléchie
- ◆ le développement des pôles d'équilibre qui devront contribuer à un bon maillage de l'ensemble du territoire métropolitain (pôle local identifié : le Loroux Bottereau),
- ◆ l'affirmation du développement durable comme un enjeu stratégique, avec le renforcement du volet portuaire et logistique, des activités économiques et des secteurs d'excellence
- ◆ la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, afin de mieux répondre à leurs différentes fonctions (attractivité, production agricole, espaces récréatifs, ...). Sur la commune de Saint-Julien de Concelle, les espaces identifiés par la DTA sont :
  - les espaces naturels et paysages protégés ou à protéger : Loire et Marais de Goulaine,
  - les espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial : bords de Loire et boire de la Roche.

## LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Créé par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, le Plan Départemental de l'Habitat est un document destiné à assurer, au niveau du département, la cohérence entre les politiques locales de l'habitat conduites sur, d'une part, des territoires couverts par un Programme Local de

l'Habitat et, d'autre part, sur le reste du territoire départemental et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

**Il ne constitue pas un document de portée supérieure au P.L.U. au sens du code de l'urbanisme.**

Identifiée comme « commune périurbaine », la commune de Saint-Julien est considérée comme un pôle d'équilibre au sein du PDH.

A cet effet, la stratégie départementale ramenée à l'échelle communale est de :

- assurer un développement significatif de l'offre locative sociale pour résorber le retard accumulé,
- diversifier les formes et la typologie de l'offre nouvelle des communes périurbaines (plus de collectifs et d'habitat groupé) en développant l'offre pour les jeunes ménages et personnes âgées.
- maîtriser l'urbanisation et la consommation foncière
- assurer en priorité les besoins en logements des ménages disposant de revenus moyens et très modestes et ceux liés au vieillissement de la population.

Par ailleurs, dans un souci de diversification de l'offre en logements et de réduction de la consommation foncière, l'objectif à atteindre doit être de 60% d'individuel pavillonnaire en intégrant les nouveaux projets d'habitat dans des démarches d'urbanisme durable.

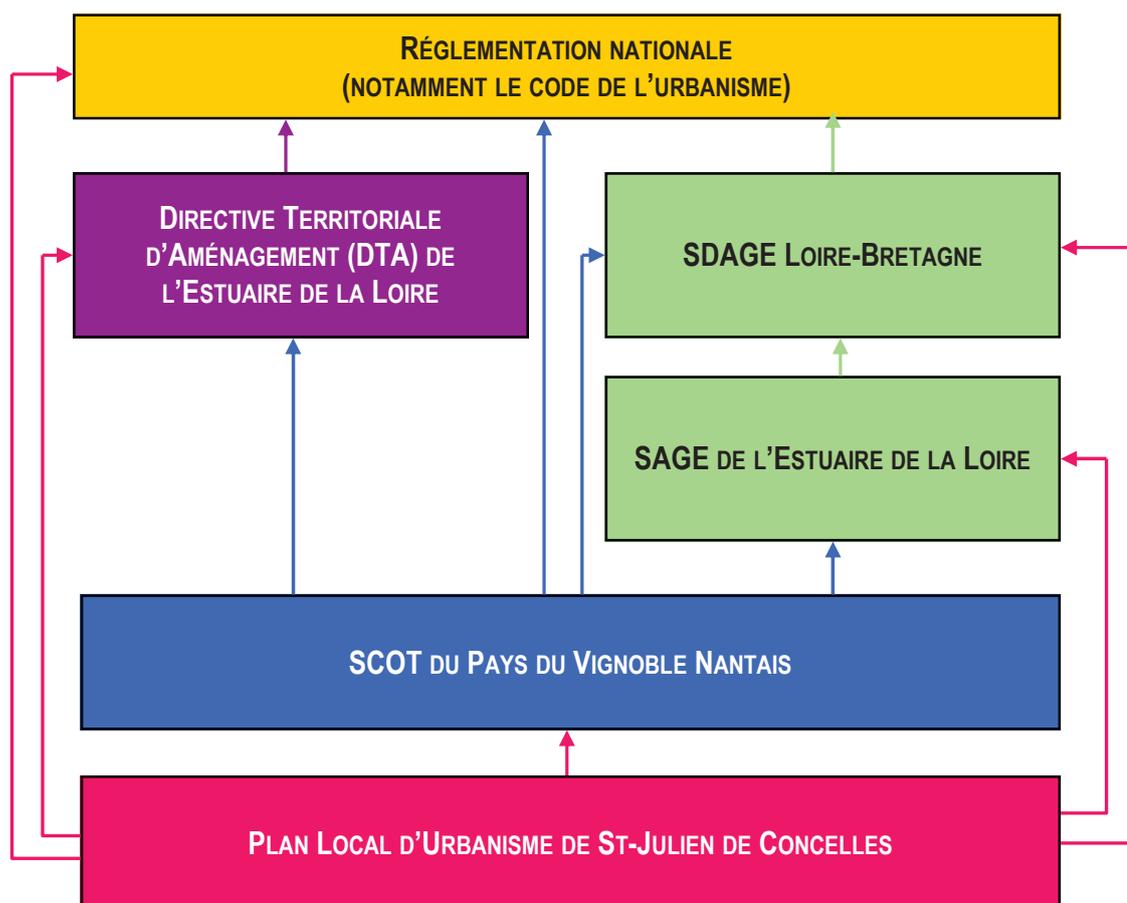
Un effort particulier doit être fourni en faveur de l'offre locative sociale.

## ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Le schéma ci-dessous tend à expliquer l'articulation du P.L.U. de St-Julien de Concelles avec les documents de portée supérieure par ailleurs applicables sur le territoire et explicités auparavant. L'articulation entre ces différents documents s'appuie sur un principe de compatibilité.

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'«un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation».

Ainsi un PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations du SCoT ou des autres documents de portée supérieure.



### PRÉSENTATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) ET DU PROJET COMMUNAL

L'aménagement du territoire de la commune de Saint-Julien de Concelles est régi par un Plan d'Occupation des Sols dont la dernière révision date de 1999.

Dans le cadre de l'élaboration du P.O.S., le projet développé à l'époque devait poursuivre plusieurs objectifs :

- ◆ **Prendre en compte la pression foncière sur le territoire et définir des objectifs démographiques permettant de maîtriser la population concelloise**

L'objectif démographique fixé alors était situé entre 7000 et 7500 habitants à l'horizon 2010 (soit 700 à 1200 habitants supplémentaires par rapport à la population de 1999). Pour y parvenir, un objectif de construction de 30 à 40 logements par an avait été fixé.

Pour atteindre cet objectif, le P.O.S. avait délimité près de 54 ha de zones constructibles à vocation d'habitat (22.3 ha de zones NAb destinée à une urbanisation à court terme; 31.6 ha de zones NAa destinées à une urbanisation à moyen et long terme).

Le POS relevait également que les zones construites UA et UB pouvaient accueillir 35 possibilités de logements et 100 constructions étaient possibles dans les villages.

En 2010, la population officielle de St-Julien de Concelles atteint 6820 habitants.

Si ce chiffre est inférieur aux objectifs initialement définis dans le P.O.S., il apparaît que pour atteindre 6820 habitants et gagner 565 habitants, seulement 21,7 ha de zones NA ont été urbanisés. Ce chiffre doit cependant être modéré car de nombreuses constructions ont été réalisées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg et de certains villages (*cf. ci-après: bilan de consommation d'espaces*).

- ◆ **Préserver l'espace et l'activité agricole**

L'action engagée dans le cadre du P.O.S. en faveur du développement des exploitations agricoles (par la mise en place d'une vaste zone NC) a permis de répondre efficacement aux enjeux agricoles du territoire. L'activité agricole conserve d'ailleurs toujours une dynamique forte sur le territoire répartie entre activités viticoles et maraîchères.

- ◆ **Protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains**

Cette orientation visait particulièrement les grands ensembles naturels (vallée de la Loire, marais de Goulaine, secteur du plan d'eau du Chêne) qui avaient fait l'objet d'un zonage ND protecteur. Ce zonage a permis de protéger les espaces concernés au sein desquels aucune nouvelle construction

impactante n'a pu être réalisée depuis lors.

◆ **Appréhender les risques naturels prévisibles et les risques technologiques**

Le caractère inondable d'une large partie du territoire communal été plus spécifiquement appréhendé lors de la mise en place du PPRI de la Loire Amont approuvé en 2001, qui a fait l'objet d'une prise en compte postérieure à l'approbation du POS.

◆ **Prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général**

Pour répondre aux besoins de développement des activités économiques, en complément des sites d'activités existants en 1999 (1ère tranche de la ZA de Beausoleil et quelques activités dispersées sur le territoire, 35,8 ha de zones NAe avaient été mises en place pour permettre l'accueil d'activités sur le territoire.

Depuis, cette date, si les extensions programmées de la ZA de Beausoleil ont été aménagées (tranches 2 et 3), les autres secteurs ont fait l'objet d'un aménagement partiel (zone de l'Aulnaie) ou nul (zone de Fort Ecu).

Ainsi sur les 35,8 ha constructibles pour de l'activité, « seuls » 17,9 ha ont été urbanisés. Elles ont permis de conforter efficacement l'activité économique du territoire en complément de l'activité agricole.

**BILAN DE  
CONSOMMATION  
D'ESPACES**

Conformément à l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

L'analyse de la consommation d'espaces a été basée sur une analyse comparative du cadastre lors de l'approbation du P.O.S. en 1999 et le cadastre en 2013 (soit une période de 13 ans).

Durant cette période, la consommation d'espaces s'est traduite :

- **au niveau économique**, par :

- ◆ l'installation d'une activité commerciale sur une partie de la zone de l'Aunaie sur une surface d'environ 1,7 ha
- ◆ la création des 2ème et 3ème tranches de la ZA de Beausoleil sur une surface globale d'environ 16,2 ha,

NB : ne sont pas comptabilisés les infrastructures de conditionnement et de transformation créés dans la vallée maraîchère.

- **au niveau de l'habitat**, il convient d'établir une distinction entre :

◆ **Le bourg**

La mise en œuvre du POS a conduit à la création de 246 nouveaux logements.

Sur ces 246 logements, une partie importante a trouvé place à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg (environ 110-115 logements dans le cadre de divisions de parcelles ou de renouvellement urbain).

Les 130 à 135 logements en extension ont été créés au sein des zones NAb du POS (cf. carte ci-après) :

- ZAC du Petit Anjou : 64 logements sur environ 5,7 ha,
- zone NAb1 (rue de l'Ecusson) : 18 logements sur environ 2,1 ha,
- zone NAb2 (rue des 3 provinces et rue du Bocage) : 37 logements sur environ 4,2 ha,
- zone NAb5 (domaine du Château) : 17 logements sur 4,5 ha,

La surface moyenne par logement (espaces publics compris) sur ces secteurs s'établit donc à **environ 1215 m<sup>2</sup> par logement soit 8 logements par hectare.**

**Cette densité monte à un peu plus de 10 logements par hectare** en comptabilisant les parcelles construites dans les espaces urbanisés.

#### ◆ Les villages

Sur les villages, le confortement permis par le P.O.S. a conduit à la création de plus de 120 de logements sur une surface moyenne de parcelle **d'environ 1570 m<sup>2</sup> (soit une densité d'environ 6 logements/ha)** avec notamment la création de 3 lotissements et 17 lots.

L'importante surface moyenne par logement est en grande partie due aux surfaces minimales imposées dans le règlement du P.O.S.

*Rappel : la surface moyenne par logement prévue dans le SCOT pour St-Julien de Concelles dans les années à venir est de 500m<sup>2</sup> (espaces publics compris).*

## LES OBJECTIFS ET LES MODALITÉS DE LA RÉVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

Par délibération en date du 23 février 2010, le Conseil municipal de Saint-Julien de Concelles a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Cette révision était motivée par la volonté des élus de :

- ◆ Redéfinir l'affectation des sols et organiser l'espace communal afin de poursuivre un développement harmonieux de la commune, en s'inscrivant dans les prescriptions imposées par le SCOT du Vignoble Nantais, le SAGE de l'Estuaire de la Loire et le PPRi,
- ◆ Identifier les zones d'urbanisation future en termes d'habitat ou de développement économique dans le respect d'une urbanisation maîtrisée (art. L. 121-1 CU),

Carte de localisation des principales opérations urbaines réalisées depuis 1999 dans le bourg



- ◆ Garantir la pérennité de l'activité agricole,
- ◆ Confirmer la protection des zones naturelles existantes et des espaces boisés classés,
- ◆ Anticiper les besoins liés aux équipements publics et de loisirs,
- ◆ Étudier la création et la modification d'emplacements réservés,
- ◆ Préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- ◆ Définir les orientations en matière d'urbanisation, de déplacements, d'aménagement et de développement durable (AEU)
- ◆ Adapter la réglementation.

La délibération du 23 février 2010 précise les modalités de concertation de la population dans le cadre de la procédure d'élaboration :

- réunions publiques d'information selon l'avancement du dossier (avec a minima une réunion publique de présentation du diagnostic et de l'élaboration du PADD et une réunion de présentation du document de révision du P.O.S. en P.L.U.),
- exposition en Mairie, avec cahier d'observations à disposition du public
- informations régulières sur la procédure et l'avancement du dossier dans les compte-rendus du Conseil Municipal, dans le bulletin hebdomadaire de la commune et sur le site internet de la commune,
- permanences d'élus.

